

År 2023, 23. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Viktoria i Eliaskirken, Krypten, Vesterbrogade 46, 1620 København V.

Bestyrelsen bød velkommen til ordinær generalforsamling 2023.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen indstillede, at advokat Jacob Glistrup fra Skovgaard Alsig Advokater blev valgt som dirigent og referent. Der var ikke andre kandidater.

Dirigenten konstaterede ved navneopråb, at 17 andelshavere var til stede heraf fire ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Der er i vedtægterne ikke et fremmødekrav, når der ikke er beslutninger omkring vedtægtsændringer m.m. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig. Generalforsamlingen er indvarslet i henhold til foreningens regler ved den udsendte indkaldelse 3. maj 2023.

Der var ingen, der protesterede imod generalforsamlingens afholdelse.

Jacob Glistrup indvilligede i at skrive beslutningsreferat. Der blev særskilt oplyst, at ønskede man et emne eller en særlig formulering ført til referat, skulle man gøre opmærksom herpå.

2. Bestyrelsens beretning

Der var indledningsvis tak til Eva Mulvad og Kasper Jessing, der har meddelt at de ikke ønsker at genopstille til bestyrelsen. Der blev udleveret en lille erkendtlighed for det store arbejde, som de har gjort i bestyrelsen de seneste år.

Betinna Agnete Roed aflagde beretningen på bestyrelsens vegne. Beretningen vedlægges nærværende referat som **bilag 1**.

Der var fra generalforsamlingens side lejlighed til at stille spørgsmål til.

Der blev redegjort for Club34, som nu har stået tom i mere end to år. Det er begrænset med henvendelser i forhold til interesse. Der har været stor interesse i at fortsætte den samme type virksomhed som Club34, men det har der ikke været interesse for i andelsboligforeningen.

Der er netop gennemført en ændring i burgerbarens lejemål, således at de to etager er blevet udskilt i to separate lejekontrakter. Christian Hammerum, som har været den hidtidige lejer, fortsætter driften af burgerbaren på den øverste etage. I baren, som han har drevet i underetagen, har han indgået et kompagniskab med en svensk koncern. Derfor ændres konceptet fra den type bar den hidtidigt har været til en shotsbar. Der blev redegjort for de overvejelser bestyrelsen har haft i forbindelse med at acceptere denne ændring.

Herudover blev der redegjort for, at man er i dialog med Christian Hammerum om at åbne en ølbar i lokalerne, der tidligere husede Club34. Lejemålet vil forsat være på begge etager. Der er tale om et koncept, hvor man får serveret øl via nogle automater. Lejemålet er således indrettet, at der er mindre plads på den øverste etage, og der er også mindre

loftshøjde. Andelsboligforeningen vil i forhandlingerne betinge sig, at der etableres et "lyd-loft/lyddæmpende" på den øverste etage, således at beboerne ovenover generes mindst muligt.

Da der ikke var yderligere spørgsmål konstaterede dirigenten uden afstemning, at beretningen var enstemmigt vedtaget.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2022 og status med revisors påtegning til godkendelse

Advokat Jacob Glistrup gennemgik foreningens årsrapport for 2022.

Resultatopgørelsen fremgår på side 11. Indtægter for året har udgjort kr. 4.065.852. Dirigenten bemærkede, at under lejeindtægterne er der fradraget tomgangslejemål for året, som beløber sig til kr. 317.000.

Forenings-og ejendomsomkostninger udgør for året kr. 1.998.528. Finansielle omkostninger med kr. 1.236.602. Det blev i de finansielle omkostninger bemærket, at der sidste år var omlagt lån, hvorfor der er medtaget låneomkostninger og kurstab ved indfrielse af lån.

Årets resultat viser et overskud på kr. 830.722. Der er afviklet realkreditgæld med kr. 939.354. For året er der således et likviditetsmæssigt underskud på kr. 108.632. Kigger man isoleret er resultatet selvfølgelig ikke tilfredsstillende, idet der likviditetsmæssigt for året har manglet et beløb. Som redegjort for i beretningen skal der i året arbejdes ihærdigt på at få genudlejet foreningens erhvervslejemål, således at driften vil kunne hænge sammen med den lejeindtægt, der på nuværende tidspunkt har manglet.

Dirigenten gennemgik herefter balancen, der fremgår på side 13-14. Der er sket en mindre regulering af ejendommens værdiansættelse idet altanprojektet etape 2 nu er færdiggjort. Der reguleres på vedligeholdelsesreserverne idet bestyrelsen foreslår en andelsværdi på 46,00, hvilket er en mindre stigning i forhold til den senest vedtagne andelsværdi.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, hvorefter dirigenten konstaterede, at årsrapport og andelsværdi var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten fremlagde forslag til driftsbudget for 2023. Budgettet er optrykt i årsrapporten 2022. Som anført på dagsorden stilles forslag om regulering af boligafgiften med 3% pr. 1. juli 2023. Det øvrige budget blev gennemgået.

Dirigenten konstaterede uden afstemning at budgettet var enstemmigt vedtaget, herunder stigning med 3% pr. 1. juli 2023.

5. Valg til bestyrelsen

Frank Holm og Rhea Dauerhøj Dahl blev genvalgt for to år. Cecilie Olivia Esper Larsen og Jeppe Leo Rasmussen blev nyvalgt for to år. Ida Shyum blev valgt for et år.

Bestyrelsen består herefter af:

Betinna Roed (formand)	på valg i 2024
Frode Benedikt Nielsen	på valg i 2024
Frank Holm	på valg i 2025
Rhea Dauerhøj Dahl	på valg i 2025
Cecilie Olivia Esper Larsen	på valg i 2025
Jeppe Leo Rasmussen	på valg i 2025
Ida Shyum	på valg i 2024

6. Valg af suppleanter

Der blev ikke valgt suppleanter.

7. Valg af revisor

Der blev ikke valgt ny revisor. Bestyrelsen har dog mandat til at vælge ny revisor. Der blev redegjort for, at man havde fået et tilbud fra et andet revisionsfirma, og den nuværende revisor Beierholm Revisionspartnerselskab har valgt at matche dette.

8. Valg af administrator

Skovgaard Alsig Advokater blev genvalgt som administrator for andelsboligforeningen.

9. Forslag

- a) *Bemyndigelse gældende frem til næste ordinære generalforsamling om, at bestyrelsen har mandat til at indhente valuarvurdering, såfremt det skønnes hensigtsmæssigt.*

Dirigenten konstaterede uden afstemning af forslaget var enstemmigt vedtaget.

- b) *Bemyndigelse gældende frem til næste ordinære generalforsamling om, at bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator og eventuelt revisor, at omprioritere foreningens realkredit/eventuelt banklån, herunder omlægge banklån til realkreditlån, indgå fast renteaftale samt omlægge lån til højere forrentet lån med henblik på at reducere lånets restgæld. Dog kan bestyrelsen ikke ved omprioritering omlægge et fast forrentet lån til et lån baseret på en variabel rente, uden generalforsamlingens samtykke. Bestyrelsen kan ej heller i forbindelse med omprioriteringen forlænge lånets løbetid med mere end to år. Såfremt flere lån omlægges, må den gennemsnitlige løbetid således ej heller forlænges med mere end to år.*

Dirigenten konstaterede uden afstemning af forslaget var enstemmigt vedtaget.

- c) *Forslag om genopretning af linoleum på trapper samt istandsættelse af to terrazzogulve i indgangspartier, kr. 210.000,-.*

Bestyrelsen redegjorde kort for forslaget og dirigenten konstaterede uden afstemning, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

10. Eventuelt

Ad. Pumpealarm

DEN PUMPEALARM SOM ER PÅ GASVÆRSKVEJ 23 MÅ **IKKE** SLUKKES. LYDER ARLARMEN SÅ SKLA BESTYRELSEN KONTAKTES. MÅ FØRST SLUKKES NÅR AUTORISERET VVS PERSONALE ER KONTAKTET.

Pumpealarmen forsyner pumpebrønden og hvis man slukker pumpealarmen uden at kontakte bestyrelsen eller et autoriseret vvs personale, så vil der komme opstigende vand i ejendommen. Det er derfor vigtigt at pumpealarmen ikke slukkes, uden at der bliver reageret på det.

Ad. Røgmeldere

Andelshavere skal også huske at de røgmeldere, som er installeret i opgangene løbende skal have udskiftet batteri. Hvis man i irritation en aften slukker for den, skal man huske at sætte nyt batteri i. Har man ikke et batteri, kan man købe et og få udgiften refundereret hos bestyrelsen.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.52.

Som dirigent og referent:

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

Betinna Roed
Formand

Frode Benedikt Nielsen

Rhea Dauerhøj Dahl

Frank Holm

Cecilie Olivia Esper Larsen

Ida Shyum

Bestyrelsens beretning 2022

I år skal jeg virkelig gøre min tale meget kort.

Først og fremmest tak til Kasper og Eva for deres store arbejde i bestyrelsen de seneste år. (udlevering af gaver)

Det betyder jo at der er 3 pladser ledige i bestyrelsen.

Hvad arbejdet går ud på... Nogen gange er der meget at lave andre gange mindre. I det kommende år vil der skulle udarbejdes en turnus for hvem som har ansvaret for akutte problemer de forskellige uger. Så ja, der er rigelig brug for jer.

Jeg ved ikke hvad nyt jeg kan sige eller fortælle jer.

Jeg har ikke lyst at løfte pegefingern af jer men for pokker... kan I da ikke bare overholde de få regler der er i denne forening.

Ja, vi må ikke sætte alt vores gejl ud på bagtrappen, ja vi har et loftsrum til det. Ja, det koster os og dermed jer en mængde penge når I ikke overholder det.

Ja, restauranter eller kælder lejemål skal have en bagudgang eller rettere en nødudgang. Ja, når I placere jeres barnevogne, klapvogne etc. udfør dem så får vores lejemål en bøde og da det er vores ansvar at I ikke gøre det så gæt hvor den bøde placeret og gæt hvem som skal til pungen... Jeps JER... OS og pt betyder det ca. 20000kr pr lejlighed.. jeg har her ikke gjort forskel på store eller små lejligheder

Når I igen og igen ikke kan finde ud af at overholde husorden og holder fester som jeres naboer opfatter som larmende. Ja, så forsøger vi at få jer i tale og nogen gange så får vi administrator til at sende jer et brev hvor i vi fortæller jer hvad der kan ske hvis I bliver ved og nej... det er ikke fedt men vi er voksne mennesker som alle skal være her. Så skal I holde fest så tal med jeres naboer om det... en seddel i opgangen er ikke en blankocheck til larm efter kl 22. Det samme gælder jeres altaner.. det er ikke en stue hvor I og jeres gæster kan holde fest selvom det er varmt.

Det er faktisk ikke ret fedt at skulle lege mor og far.

For vores lejemål er vi fanget i krydsilden mellem os og Københavns kommune og tilladelses osv. Så det vil jeg ikke sige mere om i dag blot skal I vide det er en opgave som vi er opmærksom på.

Vi har brugt vanvittig meget tid på vores erhvervslejemål og især det afsluttede Club 34, der er et kæmpe efterslæb i forhold til mislighold som vi skal rette op på.

I det næste bestyrelses-år drejer det sig om:

Vi skal have penge i kassen igen

Der er nogle ting vi rent fysisk skal have lavet:

Vi skal have ordnet vores terrazzo i de indgange der er nævnt i vedligeholdelsesrapporten

Vi skal have indhentet tilbud på at få vores gitre (gadesikring) ordnet.

Vi skal have lejet vores kælder lejemål ud samt udbedring af misligholdet.. ca. 450.000 kr.

Der er et projekt omkring trapper og op skuring af belægningen

Projekt om at afdække hvad der ellers skal laves, vi har nogle kloak problemer, de synes at stoppe hele tiden

Vi skal have lavet en oversigt over indgangspartierne og hvad der skal laves samt pris

Vi har et projekt omkring udskiftning af døre til lejlighederne, som der dog først lige skal findes økonomi til

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rhea Bains Dauerhøj Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: 97f62943-d15d-45e2-a309-98c6f7440e52

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-06-15 11:50:45 UTC



Frank Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: 1e338423-6f45-4676-bc80-26100e0ff4c0

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-06-15 13:48:22 UTC



Frode Benedikt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: ba4b6c5e-ff31-4379-9af7-f9db3955380d

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-06-15 14:11:30 UTC



Betinna Agnete Roed

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: 52e49bfd-f15f-4d96-a64d-575ebcac7970

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-06-16 10:27:10 UTC



Jeppe Leo Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 2a0d1e93-23b0-403e-be71-1eb77bf50c80

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-17 11:15:08 UTC



Ida Schyum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 473005ac-0047-4eb6-a7b6-d8b81a9591ce

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-06-17 12:22:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: G7AFM-1256F-PX3H2-QJTN5-M55K8-VVK1K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Glistrup

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-06-20 08:49:11 UTC

NEM ID 

Jacob Glistrup

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-06-20 08:49:11 UTC

NEM ID 

Cecilie Olivia Esper Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: ae32dda0-b99c-4aad-a8ce-5f2c17ad7731

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-21 07:21:12 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: G7AFM-1256F-PX3H2-QJTN5-M55K8-VVK1K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>